

东莞市石排镇 福隆大围三停车场项目 选址论证报告

东莞市石排镇人民政府

2025.08.17





项目名称：东莞市石排镇福隆大围三停车场项目选址论证报告

组织单位：东莞市石排镇人民政府

编制单位：中城科泽工程设计集团有限责任公司

规划资质：自资规甲字21320313

所长：汤甜 工程师

审定：王锦 注册城乡规划师

审核：王锦 注册城乡规划师

初审：林伟东 （高级工程师、规划师）

项目负责：林伟东 （高级工程师、规划师）

设计人员：劳秀霞 （工程师）、罗锦昌（助理工程师）

编制完成时间：二〇二五年八月

目录

Catalogue

- 1、项目概况
- 2、项目选址论证情况
- 3、土地供应及使用情况
- 4、规划建设指引
- 5、论证结论与规划建议
- 6、附件

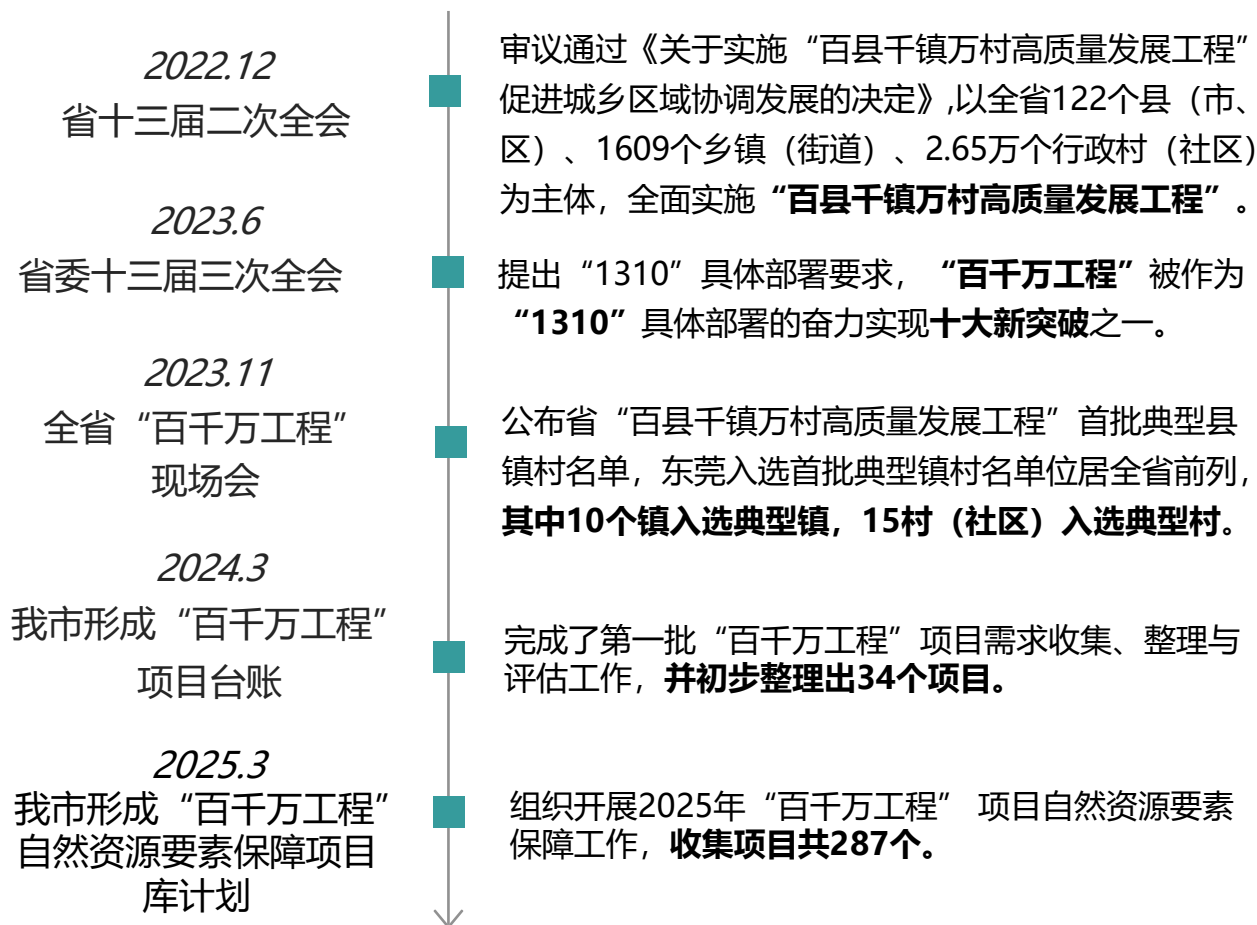
1

项目概况

1、项目背景

□ 政策背景：全面实施“百千万工程”，促进城乡区域协调发展、农业农村现代化

- 广东“百千万工程”扎实推进乡村建设，全面推进县镇村高质量发展



“1+2+3+N”思路

1

锚定高水平城乡融合发展方向

2

统筹新型城镇化和乡村全面振兴两大战略

3

突出产业高质量发展、镇村人居环境提升、千万人口共生共荣三个领域

N

集中力量抓好环卫保洁、乡村绿化、停车治理、“三线”整治、美丽庭院、农房风貌提升等一批群众可感可及的实事

1、项目背景

□ 政策背景：符合条件的，以项目选址论证报告办理供地手续及规划许可手续

“百千万工程”项目中符合条件的，以镇街（园区）批准的《项目选址论证报告》确定地块的简化规划条件内容及办理供地手续及规划许可手续。

(1) 无需再另行出具《用地预审与选址意见书》或《建设用地规划条件》；

(2) 后续与所属片区的控制性详细规划或村庄规划新编（修编）工作做好衔接。

面积要求：总建设用地面积在30亩以下

用地方式：国有划拨或集体自用

项目类型：镇村公益事业用地、公共设施用地的项目

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2024〕105号

关于加强自然资源要素保障支撑“百县千镇万村高质量发展工程”项目实施的通知

各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位：

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话和重要指示批示精神，认真贯彻落实省委“1310”具体部署和实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）的决策部署，按照市委、市政府打造“1279”典型引领工作体系的要求，切实加强自然资源要素支撑，保障我市“百千万工程”项目落地见效，经市人民政府同意，现就有关工作通知如下：

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以推动

1、项目背景

□ 项目由来：完善基础设施，解决停车难问题

- 建设“口袋停车场”缓解停车难问题：

通过盘活城市内的边角零碎地块，建设小型而精致的“口袋停车场”，缓解了停车难的问题。福隆大围三为改善向沙路周边居民停车难问题，提出在向沙路侧一处空地建设停车场，可供55个车位开放给周边居民使用，项目建成后可美化周边环境，同时缓解周边居民停车难问题。

- 盘活闲置土地，助力“百千万工程”：

通过建设“口袋停车场”盘活城市闲置土地资源，有效缓解了停车难、乱停放问题，提升了居民出行体验和城市空间利用率。同时也将闲置的边角地转化为民生服务空间。



1、项目背景

□ 项目由来：完善基础设施，解决停车难问题

• 项目类型

集体自用停车设施、支持乡村振兴的建设项目。

• 项目准入情况

项目已纳入“百千万工程”项目库，用地面积1813m²且属于集体自用的公共停车场项目，符合转入条件。

• 项目综合效益情况

福隆大围三村通过盘活城市内的边角零碎地块，拟在项目地块建设小型而精致的“口袋停车场”，可供55个车位开放给周边居民使用，项目建成后可美化周边环境，同时缓解周边居民停车难问题。

2025年第二批“百千万工程”资源要素保障项目库

序号	项目名称	项目性质	属地镇街(园区)	行业主管部门	研判情况
16	东莞市虎门镇东风社区东北文化活动中心	文化设施	虎门镇	市文化广电旅游体育局	符合准入要求
17	东莞市虎门镇南栅元头村停车楼项目	停车设施	虎门镇	市交通运输局	符合准入要求
18	东莞市虎门镇白沙五村停车楼	停车设施	虎门镇	市交通运输局	符合准入要求
19	环莞路北延线配套工程（企石段）	道路工程	企石镇	市交通运输局	符合准入要求
20	福隆社区卫生服务站项目	医疗设施	石排镇	市卫生健康局	符合准入要求
21	福隆大围三停车场项目	停车设施	石排镇	市交通运输局	符合准入要求
22	杨屋村文化活动中心项目	文化设施	石排镇	市文化广电旅游体育局	符合准入要求
		道路工程			
23	庙边王村石岗路停车场	停车设施	石排镇	市交通运输局	符合准入要求
24	塘尾村大水边绿带项目	其他公共设施	石排镇	市城市管理和综合执法局	符合准入要求
25	塘尾工业大厦周边道路项目	道路工程	石排镇	市交通运输局	符合准入要求
26	五联儿童公园	公园设施	凤岗镇	市农业农村局	符合准入要求
27	黄洞田心停车场	停车设施	凤岗镇	市交通运输局	符合准入要求
28	雁田祥新东路停车场	停车设施	凤岗镇	市交通运输局	符合准入要求

2、项目基本情况

□ 项目区位：位于石排镇东部，石排大道北侧、向沙路西侧。



图例

- 对外主要道路
- 内部主要道路

项目区位图

2、项目基本情况

□ 用地现状：以空地为主。



2、项目基本情况

□ 周边现状：

项目地块周边用地功能以居住、厂房为主。



2、项目基本情况

□ 土地利用现状：

- 根据2023年石排镇土地利用变更调查数据，用地范围为建设用地。

土地利用现状地类面积统计表	
地类名称	面积 (m ²)
建设用地	1813
合计	1813



石排镇2023年土地利用变更调查图

2、项目基本情况

□ 道路交通现状：

- 项目地块位于石排大道北侧。地块可通过周边支路转至石排大道、向沙路等城市对外主要干道。



石排大道



向沙路



向沙路



杨屋路



2、项目基本情况

□ 权属及办证情况：

- 用地权属涉及**东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社**。



国土权属界线套航拍图

图例

项目地块

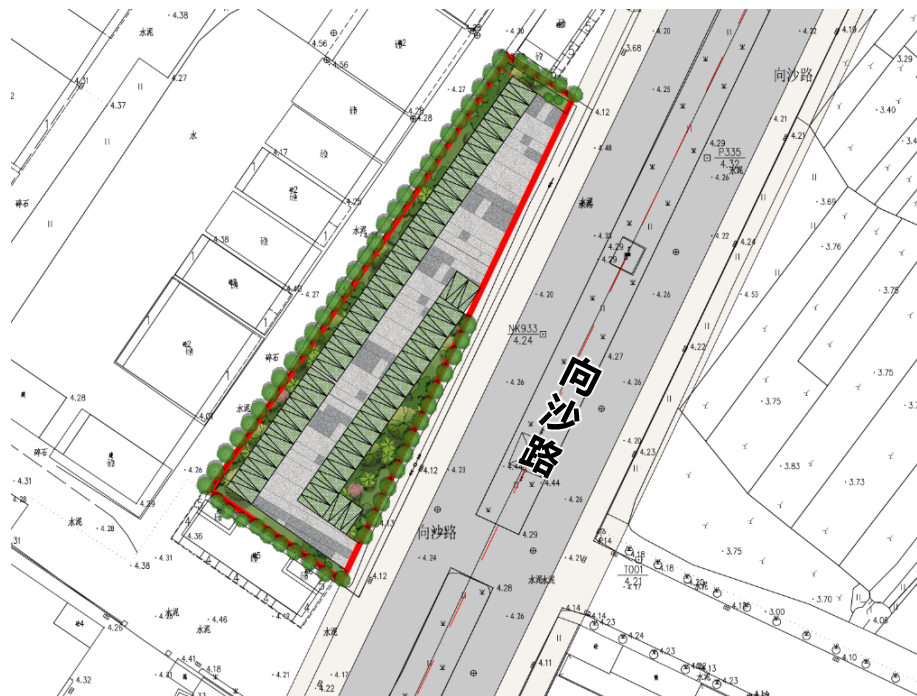
供地红线

2、项目基本情况

□ 拟建内容：

- 拟建地面停车场，可提供55个停车位，投资总额约**46万元**。
- 东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社投资、建设、运营，**计划于今年年底动工建设**。

综合技术经济指标表			
项目	计量单位	数量	备注
总用地面积	m ²	1813	
总建筑面积	m ²	0	
计容建筑面积	m ²	0	
容积率	/	0	
建筑基地面积	m ²	0	
建筑密度	%	0	
绿地面积	m ²	-	
绿地率	%	-	
层数	层	0	
建筑高度	m	0	
机动车停车位	辆	55	



总平面图

2、项目基本情况

□ 效果图：



A large, stylized number '2' in a dark teal color, positioned behind the text. The top of the '2' is a thick, curved line, and the bottom is a thick, horizontal line with a slight upward curve on the left side.

项目选址论证情况

1、规划符合性分析

□ 规划符合性总览

相关规划		用地与规划的关系	处理措施
国土空间规划	永久基本农田	不涉及	/
	生态保护红线	不涉及	/
	城镇开发边界	在城镇开发边界内	/
	规划管理单元	位于产城融合单元	符合用地功能导向
	用海用地规划	城镇住宅用地，符合	/
	控制性详细规划	项目范围已有控规覆盖，用地性质为耕地	石排镇承诺项目用地后续做好与控规的衔接
专项规划	生态控制线	涉及	石排镇承诺项目用地后续与国土空间规划、详细规划做好衔接，按照兼容建设方式处理
	蓝线	不涉及	/
	工业保护线	不涉及	/
	黄线专项	不涉及	/
	轨道交通	不涉及	/
	历史文化保护	不涉及	/
	古树名木	不涉及	/
	小山小湖	不涉及	/
	河湖管理范围	不涉及	/

1、规划符合性分析

□ 国土空间规划：符合

- 项目地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线。



三区三线

1、规划符合性分析

□ 国土空间规划：基本符合。

- 规划管理单元：

项目位于产城融合单元，本次拟建为停车场，项目性质符合单元功能导向。



管理单元

- 国土空间规划：

项目为城镇住宅用地，项目性质符合功能导向。



国土空间规划

1、规划符合性分析

□ 控制性详细规划：项目地块原控规为耕地。



1、规划符合性分析

□ 专项规划：

- 项目地块位于生态控制线内,石排镇承诺项目用地后续与国土空间规划、详细规划做好衔接,按照**兼容建设**方式处理。
- 项目地块不涉及城市黄线。
- 项目地块不涉及城市历史文化保护范围。



1、规划符合性分析

□ 专项规划：

- 项目用地范围不涉及轨道管控范围、河湖管理范围、小山小湖、古树名木、工业保护线等相关专项规划。



2、道路交通规划

□ 交通组织：

- 项目地块与向沙路相邻一侧拟设置两个机动车出入口，通过向沙路组织交通。



地块驶入流线组织示意图



地块驶出流线组织示意图

A large, stylized number '3' in a dark teal color, centered on the left side of the slide. The '3' is composed of two thick, curved strokes.

土地供应及使用情況

1、土地供应及使用情况

□ 供应方式

- 集体自用。

□ 土地使用

- 拟采取净地出让，供应给**东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社**使用。

土地供应计划一览表

供地主体	交易方式	供地期限	供地用途	用地面积 (m ²)	容积率
东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社	集体自用	/	社会停车场库用地 (S3)	1813	0



1、场地利用

□ 开发原则及保护措施

- **竖向设计：**场地竖向设计应结合周边地形考虑，高程应与周边建筑地坪或道路标高做好衔接。
- **防水排水系统：**确保停车场设计具备良好的防水和排水系统，以防止积水和滞留水对植物和地面造成损害
- **场地绿化：**适当配植绿化，美化环境。



5 论证结论与规划建议

1、论证结论

- 项目落地能缓解周边居民停车难问题。
- 项目地块符合国土空间规划底线管控要求，与其他相关规划不存在矛盾。
- 项目地块现状为空地，地质条件和市政基础设施条件良好，适宜工程建设。

2、规划条件

- 用地指标及规划建议

主要经济技术指标表	
地块编号	SP202508-02
用地性质	社会停车场库用地
用地代码	S3
用地面积（m ² ）	1813
容积率	0
建筑高度（m）	0
建筑密度	—

规划条件设计要点	
1	地块开发建设应满足《东莞市城市规划管理技术规定》中的要求。
2	SP202508-02地块的容积率、建筑高度为刚性管控内容。
3	场地竖向设计应减少对原有自然地貌的人为影响，应有利于城市空间环境，符合城市防洪、排涝的要求。
4	场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调，地形条件允许的，应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。



附件（四）

关于《东莞市石排镇福隆大围三停车场
项目选址论证报告》涉及地块的
权属人意见书

兹有《东莞市石排镇福隆大围三停车场项目选址论证报告》，拟进行停车场项目的建设，是我市“百县千镇万村高质量发展工程”中的重点建设项目。

该项目用地面积为1813平方米，用地性质为社会停车场库用地，用地红线范围用地权属为东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社，无权属争议，现同意该项目的选址论证报告。

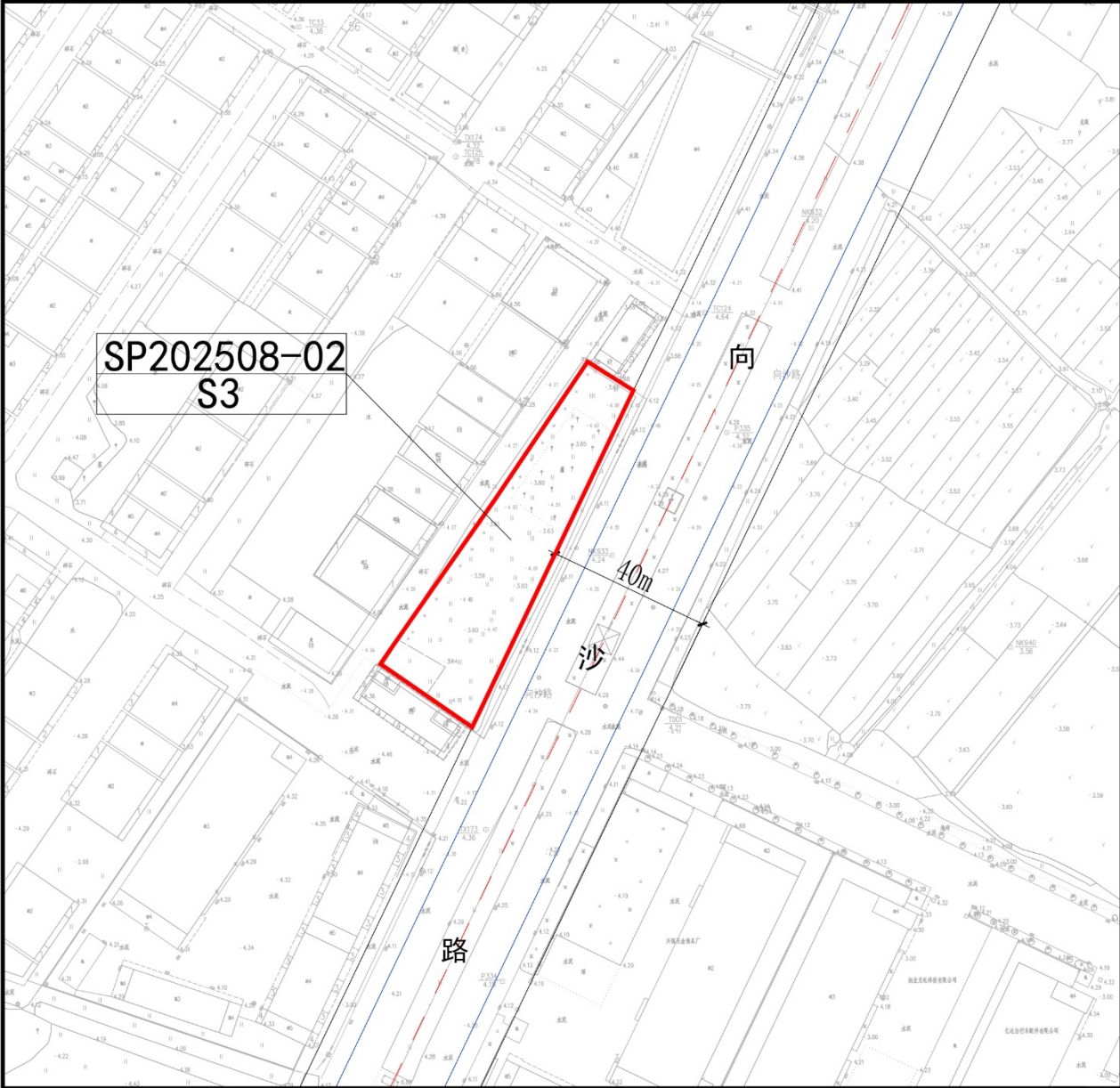
东莞市石排镇福隆大围三股份经济合作社（盖章）

2025年9月6日

□□□项目□□□



东莞市石排镇福隆大围三停车场项目规划条件指引图



图例

- 用地性质代码
- 用地红线
- 建筑红线
- 规划标高
现状标高
- 控制点坐标

风玫瑰

比例尺

地块编号	用地性质	代码	用地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿化率 (%)	备注
SP202508-02	社会停车场库用地	S3	1813	0	0	—	0	—	社会公共停车场

规划条件设计要点

- 1. 地块开发建设应满足《东莞市城市规划管理技术规定》中的要求。
- 2. SP202508-02地块的容积率、建筑高度为刚性管控内容。
- 3. 场地竖向设计应减少对原有自然地貌的人为影响，应有利于城市空间环境，符合城市防洪、排涝的要求。
- 4. 场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调，地形条件允许的，应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。

项目名称	东莞市石排镇福隆大围三停车场项目 规划条件指引图
编制组织单位	东莞市石排镇人民政府
规划编制单位	中城科泽工程设计集团有限责任公司
审批日期	